

Sygn. akt I ACa 371/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 września 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Ryszard Iwankiewicz (spr.)
Sędziowie:	SSA Tomasz Żelazowski SSO del. Wiesława Buczek-Markowska
Protokolant:	sekretarz sądowy Piotr Tarnowski

po rozpoznaniu w dniu 17 września 2014 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Miasta G.

przeciwko E. J.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Gorzowie Wielkopolskim

z dnia 5 marca 2014 r., sygn. akt I C 5341/13

**I. oddala apelację;**

**II. nie obciąża pozwanej kosztami zastępstwa procesowego powoda w postępowaniu apelacyjnym.**

SSO del. W. Buczek – Markowska SSA R. Iwankiewicz SSA T. Żelazowski

Sygn. akt I ACa 371/14

## UZASADNIENIE

Powód Miasto G. wniósł o zasądzenie od pozwanych E. J. i H. J. solidarnie na swą rzecz kwoty 94.521,73 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 12 października 2011r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie solidarnie kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwu podano, że powód sprzedał pozwanym w dniu 16.06.2009 r. lokal mieszkalny położony przy ul. (...) w G. z zastosowaniem 80% bonifikaty ceny sprzedaży. Po dwóch miesiącach pozwani sprzedali ten lokal, przy czym nabywca nie jest dla nich osobą bliską, a uzyskanych w ten sposób środków nie przeznaczono w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe.

Pozwana nabyła bowiem nieruchomości w miejscowości P. dopiero w dniu 13.05.2011 roku, a więc nabycie nastąpiło po upływie 21 miesięcy po sprzedaży lokalu przy ul. (...), co czyni uzasadnionym żądanie zwrotu bonifikaty.

W dniu 11 marca 2013 roku Sąd Okręgowy w G. wydał nakaz zapłaty, którym uwzględnił żądanie powódki.

Pozwana E. J. wniosła sprzeciw od tego nakazu zapłaty, w którym domagała się oddalenia powództwa w całości. Argumentowała, że nabycie kolejnej nieruchomości po upływie 21 miesięcy od sprzedaży wynikało z błędnego zrozumienia terminu, gdyż pozwana była pewna, że ma na to 24 miesiące. Obecnie zaś jej sytuacja materialna nie pozwala na spłatę dochodzonej kwoty.

Postanowieniem z dnia 4 listopada 2013 roku Sąd Okręgowy odrzucił sprzeciw pozwanego H. J. od ww. nakazu zapłaty.

Wyrokiem z dnia 5 marca 2014 r., sygn. I C 5341/13, Sąd Okręgowy w G. zasądził od pozwanej E. J. na rzecz powoda Miasta G. kwotę 94.521,73 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 12 października 2011 roku do dnia zapłaty, z tym ustaleniem, że odpowiedzialność pozwanej jest solidarna z odpowiedzialnością H. J. wynikającą z nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu upominawczym w dniu 11 marca 2013 roku w sprawie I Nc 30/13 przez Sąd Okręgowy w G. (pkt I); zasądził od pozwanej E. J. na rzecz powoda Miasta G. kwotę 4.727 zł tytułem zwrotu części kosztów procesu, z tym ustaleniem, że odpowiedzialność pozwanej jest solidarna z odpowiedzialnością H. J. wynikającą z nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu upominawczym w dniu 11 marca 2013 roku w sprawie I Nc 30/13 przez Sąd Okręgowy w G. (pkt II); nie obciążył pozwanej kosztami procesu w pozostałej części (pkt III).

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły ustalenia faktyczne, z których wynikało, że Miasto G. w dniu 16 czerwca 2009 roku wyodrębniło z nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...) o numerze księgi wieczystej (...) lokal mieszkalny o numerze (...) składający się z trzech pokoi, łazienki i korytarza o łącznej powierzchni użytkowej 52,19 m<sup>2</sup>, a następnie sprzedało ten lokal H. i E. małżonkom J.. W § 4 umowy wskazano, że cena lokalu po zastosowaniu bonifikaty w wysokości 80 % wyniosła 23.256 zł. Wartość lokalu wyniosła około 117.000 zł. Bonifikata stanowi kwotę 93.868 zł. Z § 7 umowy wynika, że notariusz pouczył kupujących o treści art. 68 ust 2, 2a, 2b i 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku. W dniu 7 sierpnia 2009 roku pozwana E. J. działająca w imieniu własnym i męża H. J. jako jego pełnomocnik i za jego zgodą sprzedała lokal mieszkalny P. T. za cenę 100.000 złotych. Natomiast w dniu 13 maja 2011 roku E. J. nabyła od swoich dzieci nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinny położoną w P. za cenę 103.000 złotych. W związku ze zbyciem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ulicy (...) przed upływem 5 lat od dnia nabycia od Miasta G. powód pismem z dnia 8 września 2011 roku zażądał od pozwanych zwrotu na rzecz Miasta kwoty 94.366,05 zł równej bonifikacie po jej waloryzacji udzielonej przy sprzedaży lokalu wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 08 sierpnia 2009 roku do dnia zapłaty. W odpowiedzi pozwani pismem z dnia 05 marca 2012 roku wnieśli o umorzenie należności. Wniosek ten został rozpatrzony negatywnie przez Prezydenta Miasta G.. Pismem z dnia 31 grudnia 2012 roku Urząd Miasta G. wezwał pozwanych do zapłaty należności z odsetkami ustawowymi w kwotach 47.268,05 zł od pozwanego oraz w kwocie 47.268,05 zł od pozwanej. Pozwana E. J. w mieszkaniu przy ulicy (...) w G. nigdy nie mieszkała. Przed zawarciem związku małżeńskiego lokal zajmował pozwany H. J.. Wcześniej mieszkali tam rodzice pozwanego. Małżonkowie J. mieszkali w P.. Mieszkanie zostało sprzedane, albowiem pozwani nie byli w stanie utrzymać dwóch mieszkań tj. w P. i w G. .

Po dokonaniu powyższych ustaleń Sąd Okręgowy uznał, że powództwo jest w pełni zasadne.

Sąd wskazał, iż pozwani zostali poinformowani przez notariusza o przepisach art. 68 ust. 2, 2a, 2b i 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami, co wynika z § 7 umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży z dnia 16 kwietnia 2009 roku. Pozwana nie kwestionowała powyższego faktu. Zgodnie zaś z art. 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami bonifikaty podlegają zwrotowi, jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na cele inne niż uzasadniające udzielenie bonifikaty przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia. Wtedy nabywca zobowiązany jest do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, przy czym zwrot następuje na żądanie właściwego organu. Powyższego nie stosuje się w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży

przeznaczone zostaną w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe (art. 68 ust 2a pkt 5 u.g.n.).

Jak dalej wyjaśniał Sąd, w sprawie bezsporne jest to, że pozwani nabyli lokal mieszkalny przy ulicy (...) w G. z zastosowaniem bonifikaty w wysokości 80 % za cenę 23.256 zł w dniu 16.06.2009 r., a następnie zbyli powyższą nieruchomość na rzecz osoby obcej w dniu 07.08.2009 roku za cenę 100.000 zł, zatem niespełna dwa miesiące od nabycia nieruchomości. Od tego dnia pozwani mieli 12 miesięcy na nabycie kolejnego lokalu mieszkalnego, tj. do dnia 07.08.2010 roku. Kolejny lokal mieszkalny pozwana nabyła jednak dopiero 13.05.2011 roku – zatem po upływie 12 miesięcznego terminu.

Pozwana podnosiła zaś na swoją obronę argumentację dotyczącą jej obecnie trudnej sytuacji finansowej oraz pomylenia przez nią terminów, gdyż była przekonana, iż na zakup nieruchomości po sprzedaży mieszkania nabytego z 80 % bonifikatą od Miasta G. ma dwa lata – jak w przypadku rozliczenia z urzędem skarbowym. Sąd jednak podkreślał fakt, że pozwana została w momencie nabycia mieszkania pouczona o treści art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami (§ 7 umowy). E. J. nigdy też nie mieszkała w lokalu mieszkalnym położonym przy ulicy (...) w G. Pozwana przed nabyciem mieszkania i nadal mieszka w P.. Pozwani mieli zaspokojone potrzeby mieszkaniowe. Pozwana miała świadomość tego, iż dokonała nabycia mieszkania w Gorzowie przy zastosowaniu 80% bonifikaty. W ocenie Sądu wiedząc, na jakich zasadach nabyła mieszkanie, winna była dochować należytej staranności, aby sprostać wymogom wynikającym z art. 68 ust. 2a punkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, czego E. J. nie uczyniła. Sąd podkreślał, że gdyby ustawodawca zamierzał przyznać bonifikatę wskazaną w art. 68 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami określonej grupie podmiotów bez jakichkolwiek ograniczeń, to tych ograniczeń w ustawie by nie wprowadził. Skoro jednak wskazał komu i pod jakim warunkiem ta bonifikata przysługuje, a także określił przesłanki jej utraty w przyszłości, to trzeba przyjąć, że określił zamknięty katalog sytuacji pozwalających na zachowanie uprawnienia do bonifikaty. Zatem termin dwunastomiesięczny stanowi maksymalny okres w jakim pozwana winna nabyć lokal mieszkalny, jeżeli nie chciała narażać się na obowiązek zwrotu bonifikaty powodowi. Skoro pozwana nabyła kolejną nieruchomość 13 maja 2011 roku to nie spełniła wymagań przepisu art. 68 ust 2a pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a w konsekwencji zobowiązana jest na podstawie art. 68 ust. 2 u.g.n. do zwrotu bonifikaty po jej waloryzacji.

Mając na uwadze, że w toku procesu pozwana nie kwestionowała wysokości kwoty wyliczonej przez powoda Sąd zasądził od niej na rzecz powoda kwotę 94.521,73 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 12 października 2011 roku do dnia zapłaty, z ustaleniem jej solidarnej odpowiedzialności z H. J..

Odsetki zasądzono na podstawie art. 481 k.c. W oparciu o treść art. 102 k.p.c. sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda zwrot tylko części kosztów procesu w postaci uiszczonych części opłaty od pozwu.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła pozwana E. J., domagając się jego uchylecia i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Zaskarżonemu rozstrzygnięciu apelująca zarzuciła pominięcie przez Sąd zgłaszanych przez nią wniosków dowodowych, a tym samym błędne ustalenie stanu faktycznego.

W uzasadnieniu apelacji pozwana podkreśliła, iż wydając wyrok Sąd nie wziął pod uwagę jej sytuacji materialnej, która uniemożliwia jej wywiązanie się z tego zobowiązania do zwrotu bonifikaty. Wyjaśniała, iż jedyny błąd, który popełniła, to fakt, że nie zmieściła się w terminie 12 miesięcy z zakupem nowego mieszkania, gdyż była przekonana, iż ma na to 24 miesiące, ale przecież tych pieniędzy nie straciła na przyjemności. Pozwana argumentowała, iż jeśli zwrot bonifikaty i kosztów dojdzie do skutku, to wówczas pozostanie bez dachu nad głową, stąd wniosła o ponowne dokładne przeanalizowanie tej sprawy.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie w całości i zasądzenie od pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny w całości podziela ustalenia faktyczne dokonane w sprawie przez Sąd Okręgowy, czyniąc je jednocześnie podstawą swojego rozstrzygnięcia. Sąd I instancji ustalił wszystkie istotne dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności, które znajdowały odzwierciedlenie w całości kształcie zaoferowanego przez strony materiału dowodowego. Jednocześnie Sąd I instancji wywiódł stąd trafne wnioski prawne, które również Sąd odwoławczy w całości akceptuje, gdyż znajdowały uzasadnienie w powołanych przepisach prawa oraz w realiach okoliczności ustalonych w tej sprawie.

Z kolei sama apelacja wywiedziona przez E. J. nie zawierała argumentów, które podważałyby prawidłowość stanowiska Sądu pierwszej instancji, który obciążył tą pozwaną i jej męża solidarnym obowiązkiem zwrotu bonifikaty udzielonej im przez powoda Miasto G. przy sprzedaży w dniu 16 czerwca 2009 r. lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w G..

Strona pozwana przecież nie kwestionowała, że po upływie niespełna dwóch miesięcy, dokładnie w dniu 7 sierpnia 2009 r., sprzedała wraz z mężem przedmiotowy lokal P. T., będącej dla nich osobą obcą. Taka okoliczność oznaczała w konsekwencji, że na podstawie art. 68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), zwanej dalej „u.g.n.”, powstał po stronie pozwanych obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Jednocześnie, co również przyznawała sama E. J., nie zostały spełnione warunki dla zastosowania wyjątku od zasady zwrotu bonifikaty statuowane w art. 68 ust. 2a u.g.n., w szczególności pozwani nie przeznaczili środków uzyskanych ze sprzedaży tego mieszkania w ciągu 12 miesięcy na nabycie innego lokalu mieszkalnego albo nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystanej na cele mieszkaniowe 68 ust. 2a ust. 5 u.g.n.). W ostateczności takie zdarzenie co prawda nastąpiło, ale miało miejsce w dniu 13 maja 2011 r., a więc już prawie dwa lata po sprzedaży lokalu przy ul. (...) w G., czemu pozwana także nie zaprzeczała w toku postępowania pierwszoinstancyjnego ani w apelacji. Taki przebieg oraz chronologia zdarzeń ustalone przez Sąd Okręgowy, znajdujące odzwierciedlenie w treści zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego oraz w stanowisku samej pozwanej, uzasadniały zatem w pełni roszczenie powoda o zwrot bonifikaty.

Choć E. J. w swych wnioskach apelacyjnych zarzuciła Sądowi I instancji błędne ustalenie stanu faktycznego w sprawie, to uzasadnienie apelacji wyraźnie przekonuje, iż w rzeczywistości sama potwierdzała takie ustalenia Sądu, a jej intencją było rozważanie sprzeczności roszczenia powoda z zasadami współżycia społecznego. Wyjaśnić również trzeba, iż pozwana nie składała wniosków dowodowych w tej sprawie, stąd bezpodstawny jest zarzut pominięcia takowych przez Sąd Okręgowy, zwłaszcza że sama skarżąca nie skonkretyzowała, o jakie wnioski dowodowe jej chodzi. W ocenie Sądu odwoławczego i tym razem apelującej po prostu zależało jej na dokonaniu analizy - pod kątem przepisu art. 5 k.c. - podnoszonych przez nią konsekwentnie, jeszcze przed procesem i w jego trakcie, okoliczności związanych z jej trudną sytuacją materialną oraz nieumyślną pomyłką w zakresie terminu zastrzeżonego w art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n.

Sąd odwoławczy doszedł jednak do analogicznego przekonania, jak Sąd pierwszej instancji, że w realiach tej sprawy brak jest podstaw do zwolnienia pozwanej z obowiązku zwrotu bonifikaty, a w szczególności nie zachodzą takie wyjątkowe okoliczności, które uzasadniałyby uznanie roszczenia powoda za wyraz nadużycia przez niego prawa podmiotowego.

Zgodnie z treścią art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego; takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

W wyroku z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94 (LEX nr 82293) Sąd Najwyższy wskazał, że istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego przypadku. Zasady współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są bowiem pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach, które przepis ten ma na

względnie. Dlatego dla zastosowania art. 5 k.c. konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym.

Sąd Apelacyjny miał na względzie, iż powoływanie się na nadużycie prawa podmiotowego może mieć miejsce tylko w zupełnie wyjątkowych przypadkach, a po analizie realiów tej konkretnej sprawy uznał, że taka sytuacja nie miała miejsca w zakresie wystosowanego w niej żądania względem pozwanych.

Zgodnie z tym, co akcentował już Sąd Okręgowy, możliwość udzielenia bonifikaty na zasadzie art. 68 ust. 1 u.g.n. jest rozwiązaniem szczególnym, stąd została obwarowana przez ustawodawcę licznymi warunkami m.in. zapewniającymi właściwe wykorzystanie przez nabywców takiej ulgi, która w założeniu ma przecież służyć wsparciu osób w zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych. Z tych względów w sposób wyraźny w art. 68 ust. 2 i 2a u.g.n., w brzmieniu po nowelizacji z dnia 22 października 2007 r., uregulowano katalog sytuacji pozwalających na zachowanie uprawnienia do bonifikaty w razie zbycia takiego lokalu mieszkalnego, nabytego z tą ulgą, w okresie pięciu lat od jego nabycia. Katalog ten ma charakter zamknięty i musi być wykładany w sposób ścisły, a nabywcy – mając świadomość wyjątkowego charakteru udzielonej im bonifikaty – winni dochować należytej staranności, aby dopełnić takich wymogów zwolnienia ich z obowiązku zwrotu tej ulgi.

Tymczasem zachowanie strony pozwanej w tej materii należało ocenić jako całkowicie niefrasobliwe, stąd nie mogło ono liczyć na ochronę w świetle zasad współżycia społecznego.

Należy na wstępie stwierdzić, że przepisy art. 68 ust. 2 i 2a u.g.n. mają charakter bezwzględnie obowiązujący a zgodnie z obowiązującą nieskodyfikowaną zasadą *ignorantia iuris nocet* - nieznanostwo prawa szkodzi. W przepisach prawa, w szczególności w u.g.n. czy w kodeksie cywilnym, brak jest też przepisu nakładającego na gminę obowiązek informowania o treści art. 68 ust. 2 i 2a u.g.n. Niemniej, w niniejszej sprawie bezspornie pozwani zostali poinformowani przez notariusza o tych przepisach, co wynika z § 7 umowy z dnia 16 kwietnia 2009 roku. Co więcej, w trakcie przesłuchania E. J. wprost przyznała, iż jeszcze przed tą transakcją kupna pozwani otrzymywali z Urzędu Miasta pisma traktujące o specjalnych zasadach udzielanej im bonifikaty. Dalej zaś wyjaśniała, że najwyraźniej przez swój błąd nie doczytała o owym 12-miesięcznym ustawowym terminie na dokonanie nabycia nowego lokalu, w razie zbycia pierwotnego lokalu mieszkalnego w okresie 5 lat od jego nabycia, gdyż potwierdziła, że była tam rzeczywiście mowa o takim właśnie terminie, o czym się przekonała analizując te pisma już po wystosowaniu niniejszego żądania przez powoda.

Tym samym powód zrobił zatem tyle, ile mógł, aby pozwana była świadoma warunków, które w świetle obowiązujących przepisów prawa pozwalałyby jej zachować bonifikatę. W tej sytuacji lekkomyślna postawa E. J. i jej męża, którzy zaniedbali starannej analizy adresowanych do nich pism i w ten sposób nie wykazali dbałości o własne interesy, zwłaszcza w obliczu ich świadomości, że skorzystali z niebagatelnej bonifikaty rzędu aż 80%, zdaniem Sądu odwoławczego nie może zasługiwać na aprobatę i skutecznie doprowadzić do jej uwolnienia od ustawowej odpowiedzialności w zakresie zwrotu tej ulgi.

Sąd Apelacyjny zwraca uwagę i na ten aspekt sprawy, że gdyby przyjmować inaczej w każdym przypadku przekroczenia przez stronę terminu z art. 68 ust. 2a pkt 5 u.g.n. w sposób nieumyślny (jak przekonywała w tej sprawie pozwana, która miała pozostawać w subiektywnym przeświadczeniu, iż na zakup nowej nieruchomości ma dwa lata, a nie rok), wówczas przepis ten stałby się nieużyteczny i straciłby w zasadzie swoje praktyczne znaczenie. Przepisy prawa są bowiem ustanawiane po to, aby były bezwzględnie przestrzegane. Rolą osób, które skorzystali z bonifikaty, jest więc wykazać należytą zapobiegliwość w ochronie swych interesów, zgodnie z ustawowymi wymogami ustanowionymi m.in. w art. 68 ust. 2 i 2a u.g.n. Natomiast w opisanych okolicznościach własne zaniedbanie pozwanych w tym zakresie obciążać więc mogło tylko i wyłącznie ich samych, skutkując obowiązkiem zwrotu udzielonej im bonifikaty stosownie do art. 68 ust. 2 u.g.n.

Także sama sytuacja finansowa E. J., choć rzeczywiście trudna, nie mogła skutkować oddaleniem powództwa z uwagi na jego sprzeczność z zasadami współżycia społecznego. Nie można bowiem tracić z pola widzenia, że to sama pozwana swoim lekkomyślnym działaniem jest odpowiedzialna za ciężący na niej obecnie obowiązek zwrotu bonifikaty, do

czego przecież dojść nie musiało, gdyby tylko zadbała o swoje interesy z wymaganą, naprawdę podstawową w tej sytuacji dozą ostrożności i staranności. Wyłączny wzgląd na jej sytuację majątkową nie może zatem zwolnić jej z poniesienia konsekwencji własnego zachowania. Odmowa udzielenia ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c. musi być bowiem uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości, natomiast takowych w tej sprawie nie sposób jest dostrzec, gdy powód lojalnie przecież przestrzegał małżonków J., informując ich o warunkach zwrotu bonifikaty i możliwościach uniknięcia tego obowiązku, lecz pozwana wykazała w tej mierze całkowitą ignorancję. Sąd odwoławczy pragnie tu też dodać, iż rzeczony obowiązek zwrotu bonifikaty i zasądzonej części kosztów procesu został nałożony na E. J. solidarnie z mężem H. J., a więc w razie egzekwowania od niej całości tego zobowiązania będzie jej przysługiwać względem tego współdłużnika stosowny regres.

Nie bez znaczenia w niniejszej sprawie w kontekście analizowanego przepisu art. 5 k.c. mają też okoliczności, że E. J. nie zamieszkiwała w lokalu przy ul. (...) w G. w dacie jego nabycia z bonifikatą i później, lecz wraz z mężem mieli już wtedy zaspokojone potrzeby mieszkaniowe w P., w domu należącym do dzieci pozwanej. Rodzi to więc wątpliwość, czy cel bonifikaty, polegający na pomocy nabywcy w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, rzeczywiście przyświecał pozwanym w chwili tego nabycia. W judykaturze zwraca się wszak uwagę, że celem przedmiotowej regulacji umożliwiającej nabywanie nieruchomości ze znaczną bonifikatą nie było umożliwienie nabywcom spekulacji nabytymi w ten sposób prawami własności, a umożliwienie im w ten sposób - na niekomercyjnych warunkach - uzyskania stabilnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Tymczasem w analizowanej sprawie lokal przy ul. (...) w G. został przecież natychmiastowo zbyty (w niecałe dwa miesiące po transakcji jego nabycia). Tym bardziej więc, zdaniem Sądu Apelacyjnego, pozwani winni byli w takiej sytuacji wykazać staranność przy zapoznaniu się z zasadami zwrotu bonifikaty. Nie mówiąc już o tym, że co prawda po niecałych dwóch latach od zbycia lokalu w G. E. J. miała przeznaczyć pieniądze z uzyskanej ceny na zakup od dzieci domu w P., to jednak była to ta sama nieruchomość, którą wcześniej im darowała.

Wobec powyższego przyjmując, że roszczenie powoda o zwrot udzielonej bonifikaty jest słuszne co do zasady, a równocześnie dochodzone roszczenie w okolicznościach przedmiotowej sprawy nie pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

W zakresie należnych powodowi kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym Sąd odwoławczy zdecydował się - na zasadzie art. 102 k.p.c. - odstąpić od obciążania nimi pozwanej, mając na względzie jej ciężką sytuację życiową i majątkową oraz okoliczności faktyczne analizowanego przypadku.

SSO del. W. Buczek-Markowska SSA R. Iwankiewicz SSA T. Żelazowski